

ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

/ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ
ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСӨЛ/

АГУУЛГА

НЭГ.ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ

ХОЁР.ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙГ ҮНЭЛЭХ ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ

ГУРАВ. ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ

3.1."Зорилгод хүрэх байдал" шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үнэлэгдэх зүйл, хэсэг, заалт

3.2."Практикт хэрэгжих боломж" шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үнэлэгдэх зүйл, хэсэг, заалт

3.3."Харилцан уялдаа" шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үнэлэгдэх зүйл, хэсэг, заалт

ДӨРӨВ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙГ АШИГЛАН ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙГ ҮНЭЛСЭН БАЙДАЛ

4.1."Зорилгод хүрэх байдал" шалгуур үзүүлэлтийн үнэлгээ

4.2."Практикт хэрэгжих боломж" шалгуур үзүүлэлтийн үнэлгээ

4.3."Харилцан уялдаа" шалгуур үзүүлэлтийн үнэлгээ

ТАВ.ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

ГАЗРЫН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ, ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨ ҮНЭЛЭХ СУДАЛГААНЫ ТАЙЛАН

НЭГ.ЕРӨНХИЙ ЗҮЙЛ

Энэхүү үнэлгээний ажлын зорилго нь Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн¹ 8 дугаар зүйлийн 8.1.4 дэх заалтад заасны дагуу Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн зүйл, хэсэг, заалтад тодорхой шалгуур үзүүлэлтийн дагуу дүн шинжилгээ хийх, үр нөлөөг тооцох, давхардал, хийдэл, зөрчлийг арилгах, хуулийн төслийн зүйл, хэсэг, заалтыг ойлгомжтой, хэрэгжих боломжтой, хүлээн зөвшөөрөгдөх байдлаар боловсруулах болон хуулийн төслийн боловсруулалтын чанарыг сайжруулахад чиглэсэн дүгнэлт, зөвлөмж өгөхөд оршино.

Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх ажиллагааг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын² 3 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хуулийн төслийн үр нөлөө тооцох аргачлал” /цаашид “аргачлал” гэх/-д заасны дагуу дараах үе шаттайгаар хийсэн. Үүнд:

1. Шалгуур үзүүлэлтийг сонгох;
2. Хуулийн төслөөс үр нөлөө тооцох хэсгээ тогтоох;
3. Урьдчилан сонгосон шалгуур үзүүлэлтэд тохирох шалгах хэрэгслийн дагуу үр нөлөөг тооцох;
4. Үр дүнг үнэлж, зөвлөмж өгөх.

Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл нь 3 зүйлтэй боловсруулагдсан.

ХОЁР.ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙГ ҮНЭЛЭХ ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙГ СОНГОСОН БАЙДАЛ, ҮНДЭСЛЭЛ

Тус үнэлгээний ажлыг хийж гүйцэтгэхдээ хуулийн төслийн зорилго, хамрах хүрээ, зохицуулах асуудалтай уялдуулан, аргачлалд дурдсан 6 шалгуур үзүүлэлтээс хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлж, гарах үр дагаврыг урьдчилан тогтоож чадахуйц дараах шалгуур үзүүлэлтийг сонголоо. Үүнд:

- 1.Зорилгод хүрэх байдал;
- 2.Практикт хэрэгжих боломж;
- 3.Харилцан уялдаа зэрэг болно.

“Зорилгод хүрэх байдал” гэсэн шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төсөл болон түүний зорилго нь хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тусгасан зорилгын хүрээнд боловсруулагдсан болон бодит үндэслэл, шаардлагад нийцэж буй байдал, хуулийн төсөлд тусгагдсан зохицуулалтууд нь төслийн зорилгыг хангахад чиглэсэн болоод хүргэх боломжтой эсэхийг үнэлнэ.

¹ Төрийн мэдээлэл сэтгүүлийн 2015 оны №25 дугаарт албан ёсоор хэвлэгдсэн.

² Засгийн газрын 2016 оны 01 дүгээр сарын 25-ны өдрийн 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан.

“Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслөөр шинээр бий болгож байгаа зохицуулалтыг дагаж мөрдөх буюу хэрэгжүүлэх боломж байгаа эсэхийг, мөн хэрэгжүүлэх субъект, байгууллага нь хэн байх вэ гэдгийг урьдчилан тогтоох ажиллагааг явуулна.

“Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийг бүхэлд нь Монгол Улсын Үндсэн хууль холбогдох бусад хуультай болон хуулийн төслийн зохицуулалт өөр хоорондоо нийцсэн эсэхийг аргачлалд заасан асуултад хариулах байдлаар үнэлгээг хийхээр тооцов.

ГУРАВ.ХУУЛИЙН ТӨСЛӨӨС ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ ХЭСГИЙГ ТОГТООСОН БАЙДАЛ

Үнэлгээний ажлын энэ хэсэгт аргачлалд заасны дагуу хууль зүйн хувьд шууд үр дагавар үүсгэж байгаа буюу голлох ач холбогдолтой, үзэл баримтлалын буюу зарчмын шинжтэй, мөн анхаарах шаардлагатай заалтуудыг хуулийн төслөөс үр нөлөөг нь үнэлэх хэсгийг сонгох буюу тогтоож, өмнөх үе шатанд сонгосон шалгуур үзүүлэлттэй үнэлэгдэх зүйл, хэсэг, заалтыг тохируулан үнэлэхэд бэлтгэх юм. Уг төсөл нь гурван зүйлтэй тул төсөлд бүхэлд нь үнэлгээ хийх болно.

Шалгуур үзүүлэлт бүрийн хүрээнд үнэлэгдэх зүйл, хэсэг, заалтыг тоймловол:

3.1.”Зорилгод хүрэх байдал” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлэгдэх хуулийн төслийн зүйл, хэсэг, заалт:

Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн үзэл баримтлалд тусгагдсаны дагуу хуулийн төслийн үндсэн зорилгыг хангаж чадах эсэхийг үнэлэн тогтоох юм.

Хүснэгт 1

д/д	ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ҮЗЭЛ БАРИМТЛАЛД ТУСГАГДСАН ЗОРИЛГО	ЗОРИЛГЫГ ХАНГАХАД ЧИГЛЭГДСЭН ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙН ЗҮЙЛ, ХЭСЭГ, ЗААЛТ
1	Төрийн байгууллага газрыг албан хэрэгцээнд зориулан ашиглах зориулалтаар эзэмших эрхийн гэрчилгээ авч, уг газар дээрээ орон сууцны хороолол барьж, хөрөнгө босгодог явдал ихэссэн байна. Газрын эрх зүйн хэм хэмжээний хэрэглээнд “газрын зориулалт” гэх нэр томъёо нэлээд ач холбогдол бүхий байх боловч зориулалтыг нэг мөр цэгцтэй тодорхойлж, утга төгөлдөр ангилал гаргасан хууль байхгүй байна.	Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйлийн 2 дахь хэсэг, 3 дугаар зүйлийн 2 дахь хэсэг 1 дүгээр зүйл. Газрын тухай хуульд доор дурдсан агуулгатай хэсэг, заалт нэмсүгэй: 2/20 дугаар зүйлийн 20.4 дэх хэсэг: “20.4.Энэ хуулийн 34.10-т заасны дагуу төрийн байгууллага, албан тушаалтнаас тухайн байгууллагын эзэмшилд буй газрын

	Үүний улмаас газрыг эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээнд бичигдэж буй зориулалтууд ойлгомжгүй болжээ. Энэ үр дагаврыг төрийн байгууллага өөрт ашигтайгаар хэрэглэж, нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалттайгаар газар эзэмшиж иргэдийн өмчлөх эрхийг зөрчиж байна. Иймээс төрийн байгууллагын газар наймаалж, хөрөнгө босгож, төрийн чиг үүрэгт хамаарахгүй хувийн ашиг сонирхлыг хязгаарлах шаардлагатай юм. Ингэснээр төр нэгдсэн удирдлагатай байж, төр нь иргэн, хуулийн этгээдийн эрх ашгийг зөрчих, давуу байдал ашиглаж зах зээлийг булаах явдал өөрчлөгдөж, Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан шударга ёс, хууль ёсны зарчим алдагдах нөхцөл байдал арилна.	зориулалтыг өөрчлөх шийдвэр гаргах, бусад этгээдэд эрх шилжүүлэх замаар ашиглуулахыг хориглоно.” 3 дугаар зүйл. Газрын тухай хуулийн дараах зүйл, хэсгийг доор дурдсанаар өөрчилсүгэй: “34.10.Төрийн байгууллага, албан газар нийтийн зориулалттай орон сууц барих болон албан хэрэгцээнийхээс бусад зориулалтаар газар эзэмших тохиолдолд зөвхөн Засгийн газар шийдвэрлэнэ.”
2	Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална.”, мөн хуулийн Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэж нийтийн болон хувийн өмчийг хамгаалах төрийн үүргийг заажээ. Учир нь өмчлөх эрхийн хамгаалалт ямар байхаас тухайн нийгэм, эдийн засгийн суурь харилцаа, улс орны хөгжил шууд	Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйлийн 1, 3, 4, 5, 6 дахь хэсэг, 2 дугаар зүйл, 3 дугаар зүйл 1 дүгээр зүйл. Газрын тухай хуульд доор дурдсан агуулгатай хэсэг, заалт нэмсүгэй: 1/3 дугаар зүйлийн 3.1.11 дэх заалт: “3.1.11.“нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрх” гэж нийтийн зориулалттай орон сууц, түүнтэй адилтгах орон сууцны өмчлөгч тухайн орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг бусад орон сууц өмчлөгчидтэй дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших эрхтэй байхыг.”

хамаарч байдаг. Газрын тухай хуулийн 47 дугаар зүйлийн 47.1 дэх хэсэгт “Газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болоход хууль болон гэрээнд өөрөөр заагаагүй бол уг газар дээрх барилга байгууламж, бусад эд хөрөнгө өмчлөгч этгээдийн тэрхүү эд хөрөнгөө тухайн газар дээр ашиглах эрх дуусгавар болно.” гэж заасан. Энэ нь Иргэний хуулийн 150 дугаар зүйлд заасан бусдын газар дээр барилга байгууламж барих өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг Газрын тухай хуулиар амилуулаагүйгээс үүдэн гарч буй үр дагавар. Газар эзэмших, ашиглах эрхийг богино хугацаанд олж авсан этгээд ашиг олох зорилгоор нийтийн зориулалттай орон сууц барьсны дараа тухайн орон сууцад сууц худалдаж авсан өмчлөгчийн өмчлөх эрх дуусгавар болох зохицуулалт хүчин төгөлдөр үйлчилж байгаа юм. Ийнхүү үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрх харьцангуй эрх болох газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр дуусгавар болдог байх нь онол, зарчмыг үгүйсгэсэн, хүний үндсэн эрхийг хөндсөн зохицуулалт болжээ. Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны доорх газартай холбоотой өмчийн хязгаарлагдмал эрхийг бий болгох, өмчлөх эрх болон өмчийн эрхийн ялгаатай байдлыг судалж газрын хууль тогтоомжид тусгах хэрэгцээ шаардлагатай байна. Нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрыг орон сууц өмчлөгчид дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших нөхцөлд бусад этгээдийн, тэр	3/40 дүгээр зүйлийн 40.1.8 дахь заалт: “40.1.8.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг эзэмших эрхийн гэрчилгээгээр эзэмшиж буй тохиолдолд.” 4/44 дүгээр зүйлийн 44.11 дэх хэсэг: “44.11.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг ашиглах эрхийн гэрчилгээгээр ашиглуулахыг хориглоно.” 5/44 дүгээр зүйлийн 44.12 дахь хэсэг: “44.12.Газар ашиглах эрхтэй этгээд тухайн газар дээр орон сууц барихыг хориглоно.” 6/41 дүгээр зүйлийн 41.5 дахь хэсэг: “41.5.Газар эзэмших эрхийн үндсэн дээр амины болон нийтийн зориулалттай орон сууц барьсан этгээдэд энэ хуулийн 41.2-т заасан хамаарахгүй.” 2 дугаар зүйл.Газрын тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.3 дахь хэсгийн “газартай” гэснийг “газар, нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газартай” гэж өөрчилсүгэй. 3 дугаар зүйл.Газрын тухай хуулийн дараах зүйл, хэсгийг доор дурдсанаар өөрчилсүгэй: 1/6 дугаар зүйлийн 6.4 дэх хэсэг: “6.4.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн суугчид,
---	--

дундаа сууц өмчлөгчдийн холбооны тухайн газрыг эзэмших, ашиглах эрх хүчингүй болно. Харин газар өмчлөх туйлын эрх төр эсхүл газар өмчлөх эрх бүхий этгээдэд хэвээр хадгалагдах юм. Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрх болох газрыг дундаа хамтран эзэмших эрхийг Газрын тухай хуулийн одоо хүчин төгөлдөр үйлчилж буй газар эзэмших, ашиглах эрхийн харилцаатай шууд адилтгах боломжгүй. Харин шинэ төрлийн онцгой хэлбэрийн эрх гэдэг утгаар Газрын тухай хуулийн шинэчилсэн найруулгын төсөлд Засгийн газар газар эзэмших, ашиглах эрхийн зохицуулалттай уялдуулан хамтад нь зохицуулж газрын эрх зүйн реформыг хийх шаардлага бий болох юм. Тухайн эрх нь нийтийн зориулалттай орон сууцны өмчлөх эрхээс хараат бөгөөд бүрэлдэхүүн хэсэг болж явах юм. Өөрөөр хэлбэл, тухайн орон сууцны өмчлөх эрхээс гадуур бие даан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран эзэмших эрхийг хэрэгжүүлэх боломжгүй юм. Харин тухайн орон сууцны байшин хуучирч ашиглалтын хугацаа дуусах, нурах, шатах, устах нөхцөлд орон сууцны байшин байхгүй болсон ч нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газрын дундаа хамтран эзэмших эрх дуусгавар болохгүй.	өмчлөгчдөд зориулагдсан ногоон зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, сүүдрэвч, явган хүний болон автомашины зам, машины зогсоол зэрэг барилгын нормын дагуу баригдсан байгууламж бүхий орчны газар, орон сууцны байшингийн дэвсгэр газрыг сууц өмчлөгчид дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрхтэй байна.” 2/34 дүгээр зүйлийн 10 дахь хэсэг: “34.10.Төрийн байгууллага, албан газар нийтийн зориулалттай орон сууц барих болон албан хэрэгцээнийхээс бусад зориулалтаар газар эзэмших тохиолдолд зөвхөн Засгийн газар шийдвэрлэнэ.” 3/44¹ дүгээр зүйл: “44¹ дүгээр зүйл. Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрх 44¹.1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц өмчлөгч нь дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших орон сууцны дэвсгэр газар, орчны газартай байна. 44¹.2.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин байнгын ашиглалтад хүлээлгэн өгөхөд тухайн нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгч нарт нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрх үүснэ. 44¹.3.Нийтийн зориулалттай орон сууцанд сууц өмчлөгч нэг этгээдийн дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших эрхээр баталгаажих дэвсгэр газар, орчны газрын ногдох хэсэг нь нийтийн
---	---

	зориулалттай орон сууц өмчлөгчийн орон сууцны талбайн хэмжээ, нийт хэмжээ, нийт талбайн харьцаагаар тодорхойлогдоно. 44¹.4.Энэ хуулийн 44¹.3-т заасан нэг сууц өмчлөгчид ногдох дэвсгэр газар, орчны газрын хувь хэмжээг тогтоох аргачлалыг газрын асуудал эрхэлсэн Засгийн газрын гишүүн батална. 44¹.5.Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрхээр баталгаажих дундаа хязгаартайгаар эзэмших газарт тухайн орон сууцны байшингийн дэвсгэр газар, ногоон байгууламж, зүлэг, мод, бут, сөөг, хүүхдийн тоглоомын талбай, спортын талбай, сүүдрэвч, явган хүний зам, ил авто зогсоол, ахуйн хог хаягдлын цэг, тэдгээртэй адилтгах байгууламж бүхий газар хамаарна. 44¹.6.Энэ хуулийн 44¹.5-т заасан газрыг эрүүл ахуй, экологи, галын аюулгүй байдал, хот байгуулалт, барилгын болон бусад шаардлагатай норм дүрэмд нийцүүлэн сууц өмчлөгчид нийтээр ашиглана. 44¹.7.Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгчдийн дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших газар дээр барилга, байгууламж барих, энэ хуулийн 44¹.6-д зааснаас өөрөөр ашиглах бол нийт сууц өмчлөгч нарын дийлэнх олонхийн зөвшөөрлийг авсан байна. 44¹.8.Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрх нь тухайн үл хөдлөх хөрөнгийн өмчлөх эрхийн салшгүй эрх бөгөөд барьцааны зүйл болохгүй. Уг эрхийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 4.4-т заасны дагуу бүртгэнэ.
--	--

		44¹.9.Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрхийг өвийн журмаар бусдад шилжүүлэхээс бусад тохиолдолд өөр этгээдэд шилжүүлэхийг хориглоно. 44¹.10.Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрхийн хугацаа тухайн орон сууцны барилгын ашиглалтын хугацаагаар хязгаарлагдахгүй бөгөөд орон сууцны барилга нурсан, эвдэрсэн, устаж үгүй болсон, түүний ашиглалтын хугацаа дууссан нь уг эрх дуусгавар болох үндэслэл болохгүй. 44¹.11.Нийтийн зориулалттай орон сууцны барилга ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон, нурсан, эвдэрсэн, устаж үгүй болсон тохиолдолд сууц өмчлөгчид орон сууцыг дахин төлөвлөлтөд оруулах саналыг холбогдох хуульд заасны дагуу гаргана. 44¹.12.Энэ хуулийн 44¹.11-т заасан саналыг нийт сууц өмчлөгчдийн олонхи дэмжээгүй бол нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрх дуусгавар болно. 44¹.13.Энэ хуулийн 44¹.1-д заасан газрын хэмжээ, заагийг тухайн бичил хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төслөөр тодорхойлох бөгөөд газрын хил зааг нь тодорхойгүй байвал хөрш газрын хил заагийг үндэслэн тухайн барилга, байгууламж барихад олгосон газар болон хэсэгчилсэн болон ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөл, хот байгуулалтын норм, дүрмийг үндэслэн сум, дүүргийн газрын алба тогтооно. 44¹.14.Нийтийн зориулалттай орон сууцны орчны газрыг тохижуулах, арчлах, цэвэрлэх,
--	--	--

		хамгаалах үүргийг тухайн сууц өмчлөгчдийн холбоо хариуцна. 4/47 дугаар зүйл: “47 дугаар зүйл.Газар эзэмших, ашиглах эрхийг газар дээрх үл хөдлөх эд хөрөнгийн эрхийн үндсэн дээр дуусгавар болгох 47.1.Газар эзэмших эрхийн үндсэн дээр нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин барьсан тохиолдолд уг орон сууц байнгын ашиглалтад орсон буюу дөрөв ба түүнээс дээш этгээд сууц өмчлөгч болсон үеэс газар эзэмшигчийн газрын эрх дуусгавар болж, нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгчдийн дундын өмчийн эрх үүснэ. 47.2.Газар ашиглах эрхийн үндсэн дээр нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин барьсан тохиолдолд уг орон сууц байнгын ашиглалтад орсон буюу дөрөв ба түүнээс дээш этгээд сууц өмчлөгч болсон үеэс тухайн шатны Засаг дарга газар ашиглах эрхийн гэрчилгээг хүчингүй болгоно. 47.3.Энэ хуулийн 47.1, 47.2-т заасан үндэслэлээр газар эзэмших, ашиглах эрх дуусгавар болсон нь тухайн газар дээрх үл хөдлөх хөрөнгө өмчлөгчийн тэрхүү газар дээр эд хөрөнгөө ашиглах эрх дуусгавар болох үндэслэл болохгүй. 47.4.Газар өмчлөгч энэ хуулийн 47.1, 47.2-т заасан үндэслэлээр газар эзэмших, ашиглах эрх нь дуусгавар болсон этгээдээс уг газар дээрх нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг чөлөөлөхийг шаардсан тохиолдолд газар өмчлөгч нь сууц өмчлөгчдөд тухайн үл хөдлөх
--	--	---

		хөрөнгийн үнийг нөхөн төлөх үүрэг хүлээнэ.”
3	Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулиар нийтийн зориулалттай орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилгыг ашиглалтад оруулаагүй байхад үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэж, банк болон бусад санхүүгийн байгууллагаас авах зээлийн барьцаанд тавьж байна. Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий газрын мэдээллэснээр 2020 оны 9 дүгээр сарын 30-ны өдрийн байдлаар Улаанбаатар хотын хэмжээнд баригдаж дуусаагүй 552 барилгыг үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэж авсан байна. Үүнээс 123 баригдаагүй барилга банк, санхүүгийн байгууллагын зээлийн барьцаанд байгаа юм. Түүнчлэн тухайн барилга баригдаж дууссан ч тухайн орон сууцад сууц худалдаж аваад үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээ авч чадахгүй байгаа 333 иргэн байна. Цаашилбал, үл хөдлөх хөрөнгийн гэрчилгээгээ авах зорилгоор Улсын Бүртгэлийн Ерөнхий газраас авилга өгөх, танил талаараа яриулах зэргээр авилгын сүлжээ үүсгэх нөхцөл бий болж байгаа нь баригдаж дуусаагүй барилгыг үл хөдлөх хөрөнгөд бүртгэдэг зохицуулалтаас үүдэлтэй байна.	ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ 1 дүгээр зүйл. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн хуулийн 10 дугаар зүйлийн 10.10 дахь хэсгийн “Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд” гэснийг “Орон сууцны зориулалтаар барьж байгаа барилгыг байнгын ашиглалтад хүлээлгэн өгөх хүртэл эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгүүлэхгүй ба бусад зориулалтаар барьж дуусаагүй үл хөдлөх” гэж өөрчилсүгэй.

3.2.”Практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлэгдэх зүйл, хэсэг, заалт:

Хуулийн төслийн зүйл, хэсэг, заалт нь хуулийг хэрэгжүүлэх, хэрэглэх этгээдүүдийн хувьд хуулийг дагаж мөрдөх болон хэрэгжүүлэх боломжтойгоор

боловсруулагдаж чадсан эсэх, дагаж мөрдөх боломж байгаа эсэхийг тодруулах нь уг шалгуур үзүүлэлтийн зорилго юм.

“практикт хэрэгжих боломж” шалгуур үзүүлэлтээр хуулийн төслийг бүхэлд нь энэхүү шалгуур үзүүлэлтээр үнэлэх юм.

3.3.”Харилцан уялдаа” шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд үнэлэгдэх хуулийн төслийн зохицуулалт:

Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийг бүхэлд нь энэхүү шалгуур үзүүлэлтээр үнэлэх юм.

ДӨРӨВ.ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТЭД ТОХИРОХ ШАЛГАХ ХЭРЭГСЛИЙН ДАГУУ ХУУЛЬ ТОГТООМЖИЙН ТӨСЛИЙН ҮР НӨЛӨӨГ ҮНЭЛЭХ

Өмнөх үе шатанд сонгосон шалгуур үзүүлэлтийн дагуу үнэлэх хуулийн төслийн зохицуулалтыг тухайн шалгуур үзүүлэлтэд тохирох шалгах хэрэгслийг ашиглан хууль тогтоомжийн үр нөлөөг үнэлэх юм. Шалгуур үзүүлэлтийг дараах шалгах хэрэгслийн дагуу хуулийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх болно.

Хүснэгт 2

Д/д	Шалгуур үзүүлэлт	Шалгах хэрэгсэл
1	Зорилгод хүрэх байдал	Зорилгод дүн шинжилгээ хийх
2	Практикт хэрэгжих боломж	Практикт турших
3	Харилцан уялдаа	Харилцан уялдааг шалгах

4.1.ЗОРИЛГОД ХҮРЭХ БАЙДАЛ ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙН ҮНЭЛГЭЭ:

Хуулийн төслийн 1 дүгээр зүйлд төрийн байгууллага, албан тушаалтан албаны зориулалтаар эзэмших газрын зориулалтыг өөрчилж, тухайн газар дээр нийтийн зориулалттай орон сууц барьж, иргэдэд арилжин хөрөнгө босгодог байдлыг таслан зогсоох зохицуулалтыг оруулсан. Ийнхүү Засгийн газар төрийн байгууллагын эзэмших газрын зориулалтад хяналт тавих боломж бүрдэх юм.

Хуулийн төслийн 2, 3 дугаар зүйлд нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрхийг бий болгож, нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгчдөд тухайн орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших эрхийг хуулиар олгох юм. Ингэснээр эрх зүйн байдал нь тодорхойгүй, хуулийн этгээдийн эрхгүй байгууллага болох Сууц өмчлөгчдийн холбоонд газрыг ашиглуулах гэрээний үндсэн дээр олгож байсан тогтсон буруу практик засрах боломжтой. Түүнчлэн иргэд өөрийн үнэ цэнтэй үл хөдлөх эд хөрөнгийг газрын харьцангуй эрхийн үндсэн дээр алдах, өмчлөх эрхээ ноцтой зөрчүүлэх эрсдлээс хамгаалуулах юм.

Тус хуулийн төсөл батлагдсанаар Монгол Улсын Үндсэн хуульд заасан иргэний өмчлөх эрх зөрчигдөхөөс хамгаалагдахаас гадна хөрсөнд бэхлэгдсэн зүйл хөрсөндөө үлдэх зарчим хэрэгжих суурь тавигдана. Түүнчлэн нийтийн зориулалттай орон сууцтай холбоотой эрх зүйн хийдлийг арилгаж, нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрхийн тусламжтай сууц өмчлөгчид өөрсдийн амьдарч буй

орчны газар дээр зөвшөөрөлгүй барилга барих, тоглоомын талбайг нураах зэрэг зөрчлөөс хамгаалах боломжтой болно.

4.2. “ПРАКТИКТ ХЭРЭГЖИХ БОЛОМЖ” ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Тус хуулийн төсөл батлагдсанаар нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг Сууц өмчлөгчдийн холбоо ашиглахаа больж, тухайн газар дээр сууц өмчлөгчдийн зөвшөөрөлгүй барилга байгууламж барих, бусад байдлаар халдах боломжгүй болно. Тухайн газрыг эзэмших, ашиглах эрхийн гэрчилгээгээр мэдэлдээ байлгаж, ашиглаж байсан этгээдүүдийн газар эзэмших, ашиглах эрх хүчингүй болох юм. Ийнхүү нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөх эрхийн бүрэлдэхүүн хэсэг болох нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дэвсгэр болон орчны газрын дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших эрх хуулиар бий болж, хуульд зааснаар дуусгавар болох нөхцөл бүрдэнэ.

Газар эзэмших, ашиглах эрхийг хүчингүй болгож байгаатай холбоотойгоор Сууц өмчлөгчдийн холбоо болон бусад иргэд, аж ахуйн нэгж, төрийн байгууллага хуулийн төслийн зохицуулалт өөрсдийнх нь эрх ашгийг хөндөж буй талаар гомдох боломжтой. Учир нь 2002 оноос эхлэн Газрын тухай хууль тогтоомж Иргэний хууль болон бусад зарчимтай зөрчилдөж, хоорондоо уялдаа холбоогүй явж ирсэн. 20 жил тогтож ирсэн буруу практик, явцуу эрх ашгийг хамгаалсан хүний эрхийг зөрчих зохицуулалтыг өөрчлөхгүйгээр Монгол Улсын хөгжил явах боломжгүй. Иймд нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрхийг бий болгох нь гарцаагүй бөгөөд зайлшгүй шаардлагатай өөрчлөлт юм.

4.3. “ХАРИЛЦАН УЯЛДАА” ШАЛГУУР ҮЗҮҮЛЭЛТИЙН ҮНЭЛГЭЭ

Энэ шалгуур үзүүлэлтийн хүрээнд хуулийн төслийн зохицуулалт нь хүчин төгөлдөр бусад хууль тогтоомжтой болон өөр хоорондоо харилцан уялдаж нэгдмэл болж чадаж байгаа эсэх асуудлыг тогтоох юм.

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална.”, мөн хуулийн Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “Төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх, хүний эрх, эрх чөлөөг зөрчихтэй тэмцэх, хөндөгдсөн эрхийг сэргээн эдлүүлэх үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна.” гэж нийтийн болон хувийн өмчийг хамгаалах төрийн үүргийг заажээ. Учир нь өмчлөх эрхийн хамгаалалт ямар байхаас тухайн нийгэм, эдийн засгийн суурь харилцаа, улс орны хөгжил шууд хамаарч байдаг.

Нийтийн зориулалттай орон сууцны дундын өмчийн эрхийг бий болгосноор сууц өмчлөгчдийн эрх ноцтой зөрчигдөх нөхцөл байдлыг арилгах боломжтой байна. Түүнчлэн баригдаж дуусаагүй барилгыг үл хөдлөх эд хөрөнгөд бүртгэж, банк

санхүүгийн байгууллагын зээлийн барьцаанд тавьж иргэдийн өмчлөх эрхийг зөрчих боломжийг хязгаарлана. Ингэснээр хуулийн төсөл нь Монгол Улсын Үндсэн хууль, Иргэний хуульд нийцнэ.

ТАВ.ДҮГНЭЛТ, ЗӨВЛӨМЖ

Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийн үр нөлөөг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар батлагдсан “Хууль тогтоомжийн төслийн үр нөлөөг үнэлэх аргачлал”-ын дагуу үнэлэх ажиллагааг хийлээ.

Хуулийн төслийн үнэлгээг хийхдээ Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 3 дугаар хавсралтаар батлагдсан аргачлалыг чанд баримтлан, аргачлалд заасан дараах шалгуур үзүүлэлтийг сонгон авч, уг шалгуур үзүүлэлтийг илтгэх зүйл, хэсэг, заалт бүрийг үнэлэв. Үүнд:

- Зорилгод хүрэх байдал
- Практикт хэрэгжих боломж
- Хүлээн зөвшөөрөгдөх байдал

Хуулийн төсөлтэй холбоотой санал, дүгнэлтийг шалгуур үзүүлэлт бүрийн хэсэгт тодорхой дэлгэрэнгүй бичсэн бөгөөд түүнийг дараах байдлаар хураангуйлан тоймлож байна.

Нийтийн зориулалттай орон сууц өмчлөгчдийн өмчлөх эрхийг хамгаалах Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл батлагдснаар нийтийн зориулалттай орон сууцны дэвсгэр болон орчны газартай холбоотой эрхийн харилцааг Монгол Улсын Үндсэн хууль, Дундын орон сууцны тухай хуулиар хуучин зохицуулж байсан туршлага, онол зарчим болон гадаад улс орны туршлага дээр өөрийн орны өвөрмөц соёл, үзэл санааг уялдуулан нутагшуулах боломж бүрдэнэ. Ингэснээр богино хугацааны газар эзэмших, ашиглах эрхийн үндсэн дээр иргэдийн үл хөдлөх эд хөрөнгийн өмчлөх эрх дуусгавар болох эрх зүйн орчин арилж, Газар болон Иргэний хуулийн уялдаа холбоог хангах эхний том алхам болох юм.

-----oOo-----